

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1° – Monsieur Dominique Jacques Francis GALLARD, avocat retraité, et Madame Yvonne Andrée LEPROUX, son épouse, demeurant ensemble à LOURDES, 17 Rue Basse ; nés, le mari à MIREBEAU (86) le 14 Mars 1944, et l'épouse à LIMOGES (87) le 16 avril 1944 ; mariés en premières noces sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts par suite de leur mariage célébré sans contrat préalable à la Mairie de LIMOGES, le 31 Juillet 1965 ; régime non modifié.

DENOMMES « LE BAILLEUR »

2° - Et Madame Juliette SOKOÏ, commerçante, demeurant à LOURDES, 4 Boulevard d'Espagne, Cité Ophite, épouse de Monsieur Alphonse BESSOU SOKOU; née à ABIDJAN (Cote d'Ivoire) le 21 Novembre 1962. Mariée avec Monsieur BESSOU SOKOU à Abidjan le 29 septembre 1989.

DENOMMEE « LE PRENEUR »

Il est convenu ce qui suit :

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés, faisant l'objet du présent bail commercial, étaient autrefois loués à Madame Carmen Margarita VOIRGARD (RCS 498 054 485 00020) pour s'être rendue acquéreur du fonds de commerce de alimentation générale, ayant appartenu à Monsieur Dominique DIDES, suivant acte sous signatures privées en date du 15 décembre 2012, enregistré à TARBES le 19 décembre suivant.

Madame VOIRGARD, pour des raisons personnelles, s'est faite radier du RCS de TARBES le 5 décembre 2018. De ce fait, le bail existant entre elle et Monsieur et Madame GALLARD s'est trouvé résilié ipsofacto, Madame VOIRGARD n'étant plus titulaire d'un fonds de commerce. Les locaux qui vont faire l'objet du présent bail se trouvent donc être entièrement libérés par la précédente locataire.

BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, M. et Mme GALLARD, dénommés LE BAILLEUR, donnent à bail à loyer à titre commercial, conformément au décret du 30 Septembre 1953, et des textes subséquents, à Mme BESSOU SOKOU, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

DESIGNATION

Dans un immeuble de plus grande importance sis à LOURDES, 17 Rue Basse, cadastré section CD N° 256 pour une contenance de 75 ca, les locaux suivants :

Au rez-de-chaussée en façade sur rue : un magasin de 21 M2 environ, un arrière magasin, un autre petit arrière magasin avec water-closet et évier ; chauffe-eau électrique au-dessus de l'évier. Il n'y a aucun élément de chauffage ni d'arrivée de gaz de ville.

Le PRENEUR déclare que les lieux permettent l'exercice du commerce qu'il veut exercer dans le local objet du présent bail et déclare les prendre dans selon l'état qui sera annexé en suite des présentes.

S. J. B.

U/S

Il se déclare satisfait de l'état des lieux loués, et ne pourra exiger du BAILLEUR aucun travaux de reprise, de réfection, de remise en état ou de mise aux normes, ni adjonction d'équipement supplémentaire quels qu'ils soient.

Pour se conformer aux dispositions de l'article L 145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR n'entend pas effectuer dans les lieux loués quelques travaux que ce soit.

Tel que lesdits locaux existent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, les PRENEURS déclarant les connaître parfaitement.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le bien loué est destiné à servir au PRENEUR et ses successeurs, à l'exploitation de tous commerces de détail à l'exception de ceux bruyants malodorants ou dangereux, et à **l'exception d'un commerce de restaurant** ; il pourra exercer notamment des commerces de vente de vêtements et souvenirs, objets artisanaux, de produits régionaux ou exotiques, fruits légumes boissons, produits froids, plats à emporter ou consommer sur place. Le PRENEUR pourra également pour son usage personnel et familial, prendre ses repas chauds et froids sur place.

Le PRENEUR ne pourra modifier même partiellement cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est fait pour une durée de **neuf** années entières et consécutives, à compter du 1^{er} Juillet 2019, pour se terminer le 30 Juin 2028.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prescrits par l'article 5 dudit décret et des textes qui l'ont modifié, et le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

CONDITIONS GENERALES

Concernant le Preneur :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, savoir :

Entretien – Réparations : il les entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

S. J. B.

93

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la façade et des fermetures des lieux loués qui devront être maintenu en parfait état de propreté.

Garnissement : Le Preneur garnira les biens loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Transformations : il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité mais qui devront être autorisés par le propriétaire.

Changement de distribution : il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement du Bailleur, aucun percement de murs ou de cloisons ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Améliorations : tous travaux, améliorations et embellissements quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendront la propriété de ce dernier, en fin de bail, sans indemnité.

Le BAILLEUR dès maintenant le PRENEUR à enlever la moquette se trouvant dans le local commercial en façade, à installer une hotte aspirante dans le couloir faisant suite au magasin, pour évacuer les odeurs de sa cuisine personnelle, le tout à ses frais.

Travaux : le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables, et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, le tout conformément à la loi.

Jouissance des lieux : le Preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et autres, et veiller à toutes les règles d'hygiène et de salubrité.

Exploitation du commerce : en ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; les lieux loués devront être constamment ouverts et achalandés, sauf fermeture d'usage. Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucun déchargement ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Il pourra apposer sur la façade des lieux loués les affiches et écriteaux quelconque qu'il jugera nécessaires, ainsi qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité, et qu'après avoir au préalable obtenu l'accord des services municipaux, le local loué étant situé dans le périmètre d'un monument historique.

S J B.

49

P

Assurances : il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Cession – Sous-location : le Preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer les locaux loués en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à un successeur dans son commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur, et elle devra être réalisée par un acte écrit, dont une copie lui sera remise sans frais pour lui.

Visite des lieux : le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos.

Force majeure : si par cas fortuit ou force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démolé ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du Bailleur.

Tolérance : aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

CONCERNANT LE BAILLEUR :

Le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts, selon l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du Preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture des locaux loués. Le Bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par le fait de la force majeure, il y aurait interruption de fournitures d'eau, d'électricité ou autres. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

En ce qui concerne les risques naturels (l'immeuble est situé dans une zone sismique), l'amiante et les risques de pollution, le BAILLEUR remettra au PRENEUR les documents relatifs à ces risques, à première demande de ce dernier. Le PRENEUR s'engage à respecter les lois et règlements protégeant l'environnement et s'engage à remédier à ses frais à toute éventuelle pollution de son fait ou de ses ayants cause.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé d'un commun accord, à la somme de TROIS MILLE euro (3.000 €), que le PRENEUR s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire, en son domicile ou en tout autre endroit indiqué par lui, en DOUZE termes égaux de chacun 250€, entre le premier et le cinq de chaque mois et d'avance.

S. J. B.

45

Observation faite que, compte tenu des travaux que le PRENEUR s'est engagé à faire, le BAILLEUR fait remise au PRENEUR des loyers des mois de juillet et août, le prochain paiement de loyer devant intervenir entre le 1^{er} et le 5 du mois de septembre prochain, et ainsi de suite de mois en mois.

REVISION DU LOYER : le loyer ci-dessus sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le décret du 30 septembre 1953, et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

DEPÔT DE GARANTIE

Le PRENEUR a versé au BAILLEUR qui le reconnaît la somme de CINQ CENT SOIXANTE euro à titre de caution, qui lui sera restituée en fin de bail, déduction faite des loyers et charges et autres impayés.

CLAUSE RESOLUTOIRE : a défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, le présent bail sera résilié de plein droit et l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sauf application des dispositions de l'article L.145-41 du Code de Commerce.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE : les obligations résultant du présent bail pour le Preneur, constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droits, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où des significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait supporté par ceux à qui elles seraient faites.

ELECTION DE DOMICILE : les parties font élection de domicile chacun en leur demeure respective.

Fait à LOURDES, le 10 juillet 2019, en trois exemplaires, dont un pour chaque partie et le troisième pour l'Enregistrement si une des parties désire soumettre le bail à la formalité non obligatoire.

ETAT DES LIEUX :

Magasin : moquette en très mauvais état destinée à être remplacée. Papiers muraux défraîchis et en très mauvais état. Le preneur pourra les remplacer ou repeindre. Il existe des meubles destinés à recevoir de la marchandise que le Preneur pourra conserver ou enlever, ainsi que les supports d'étagères en alu.

Couloir qui fait suite : un petit meuble destiné éventuellement à la cuisine du preneur, et où il pourra installer une hotte filtrante.

WC : à repeindre ou à tapisser.

Dans l'arrière magasin : un évier, chauffe-eau électrique, une étagère métallique que le Preneur pourra conserver ou enlever. Murs en crépi. Une conduite d'évacuation des eaux usées provenant des étages supérieurs passe dans ce local.

Le 10 juillet 2019.

